

**CONSTAT DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES PREVUES DANS LA PROMESSE
SYNALLAGMATIQUE DE CESSION D'UN FONDS DE COMMERCE**



Entre les soussignés

La société **NHA GROUP**, société par actions simplifiée au capital social de 1 000 euros dont le siège social est sis 42 rue Jean Jaurès, 92230 - Gennevilliers, immatriculée sous le numéro RCS 850 663 741, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Lahoucine OUDAOUD

Ci-après « le Cédant »,

d'une part,



ET

La société **BOUCHERIE ETOILE D'OR**, société à responsabilité limitée au capital de 5 000 euros, dont le siège social est 4 avenue Francis de Pressence - 93350 LE BOURGET, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 482 247 681, représentée par son gérant, Monsieur Lekrim BELOUNIS,

Ci-après « le Cessionnaire »,

d'autre part,

En présence de la société **SCI LES OLIVIERS**, société civile immobilière au capital de 7 622,45 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 421 607 706, dont le siège social est situé 7, rue Félix Faure, 92230 Gennevilliers, représenté par son gérant, Monsieur Manuel de Oliveira, (ci-après « le Bailleur »), qui est invité à participer à la présente cession dans le respect des dispositions du bail commercial.

Le Cédant et le Cessionnaire ont signés sous seing privé, en date du 3 février 2021, une promesse synallagmatique de cession d'un fonds de commerce de boucherie, supermarché, alimentation se trouvant 42 rue Jean Jaurès - 92230 GENNEVILLIERS, pour l'exploitation duquel le Promettant est inscrit au RCS de Nanterre sous le numéro 850 663 741 (ci-après la « Promesse »).

Les parties ont alors déclaré vouloir subordonner et échanger le consentement nécessaire à la formation de la vente à la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 8 de la Promesse.

140 *B*

Article 1. Constat

Par les présentes, Cédant et Cessionnaire font le constat formel de ce que ces conditions suspensives ont été effectivement réalisées avant l'expiration du délai convenu à l'article 8 de la Promesse.

Article 2. Non-exercice du droit de préemption par la mairie

En vertu de la loi no 2005-882 du 2 août 2005 et du décret no 2007-1827 du 26 décembre 2007, le cédant a adressé une déclaration à la mairie qui a renoncé à l'exercice de ce droit.

Article 3. Information des salariés

En vertu des articles L. 141-23 à L. 141-29 du code de commerce (L. no 2014-856, 31 juill. 2014), le Cédant a informé les salariés de la cession.

Ces derniers ont renoncé par anticipation.

Article 4. Transfert de propriété

Aux termes du présent acte constatant la réalisation de la promesse de vente sous conditions suspensives conclue par les parties en date du 3 février 2021, la pleine et entière propriété du fonds de commerce objet de ladite convention est transférée au Cessionnaire avec une prise d'effet à la date de réalisation de l'état des lieux contradictoire en présence du Bailleur

Article 5. Engagement du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant s'engage, comme le prévoit les dispositions de l'article 12.2 du bail commercial, a resté solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession, du paiement des loyers et charges, échus et à échoir, et de l'exécution des conditions du bail commercial.

Le Cessionnaire sera également tenu, pour une durée de trois (3) ans, avec le Cédant des obligations nées du bail commercial et notamment du paiement de tout arriéré de loyer, charge et accessoires.

MC

Article 6. Paiement du prix

Les parties conviennent de modifier les dispositions de l'article 5 de la Promesse afin de réduire le prix de cession à la somme de deux cent mille (200 000) euros qui est réglé comptant ce jour sur le compte du séquestre. A noter qu'aucune somme correspondant à une indemnité d'immobilisation n'a été versé par le Cessionnaire sur le compte du séquestre au titre de l'indemnité d'immobilisation.

La réduction du prix de cession est justifiée par la nécessité pour le Cessionnaire de réaliser des travaux de mise en conformité dans le local commercial.

Le Cédant reconnaît ce paiement intégral du prix en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 7. Annexes

Les parties déclarent annexer aux présentes les documents afférents à la réalisation des conditions suspensives prévues dans la Promesse.

Article 8. Séquestre

Afin que la somme ci-dessus versée soit affectée de la manière ci-dessus précisée, elle est remise par le Cessionnaire avec l'accord du Cédant à Maître Terence-Ernst KRUEGER demeurant 49, rue Saint-Roch - 75001 Paris, en qualité de séquestre amiable des fonds représentatifs de l'indemnité d'immobilisation, à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA, Maison des avocats, Cour des avocats, CS 6411, 11, rue André Suarès, 75 833 PARIS Cedex 17, et qui a, dans le cadre de la Promesse, accepté la mise de séquestre qui lui est conférée par les parties. Ce même séquestre, chez qui élection de domicile sera faite pour recevoir les oppositions, sera chargé d'effectuer la répartition du prix aux ayants droit. En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au Cédant que conformément à la législation en vigueur, sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation de toutes les inscriptions.

Article 9. Publicité - Formalités

Conformément à l'article L. 141-12 du code de commerce, la vente sera publiée dans la quinzaine de la signature des présentes, dans un journal d'annonces légales du département dans lequel le fonds est exploité, ainsi qu'au BODACC (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales). Le Cédant, conformément à l'article 201, 1^{er}, du code général des impôts, devra remettre à l'administration fiscale la déclaration administrative de cession ainsi que les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et ce, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la vente dans le journal d'annonces légales.

Article 10. Enregistrement

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa signature, aux frais et à la diligence du Cessionnaire.

Article 11. Honoraires LGI France

Les parties reconnaissent l'intervention de la société LGI France, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 898 364 815, dans le cadre de la réalisation de la présente cession de fonds de commerce.

En conséquence, elles lui reconnaissent le droit à recevoir des honoraires fixés irrévocablement à :

- Trente mille euros TTC (30 000 € TTC) pour ses prestations de conseil .
- Vingt mille euros TTC (20 000 € TTC) pour la réalisation des travaux de mise en conformité du local commercial.

Ces sommes seront payables par le Cessionnaire à la date de signature des présentes.

Fait à Paris, le 6 août 2021

En cinq exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

Le Cédant

Le Cessionnaire

Le Bailleur